



Ympäristöministeriö  
Miljöministeriet

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus  
Centralen för statligt stött bostadsbyggande

# Guide för planering av bostäder för specialgrupper

23.5.2025

# Innehåll

|      |                                                                                              |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.1  | Information om guiden .....                                                                  | 3  |
| 1.2  | Checklistor över viktiga frågor .....                                                        | 4  |
| 1.3  | Specialgrupp .....                                                                           | 7  |
| 1.4  | Regional fördelning av finansieringshandläggare och experter per region .....                | 7  |
| 3.1  | Utredning av läget på bostadsmarknaden .....                                                 | 8  |
| 3.2  | Bostäder för specialgrupper .....                                                            | 9  |
| 4.1  | Planläggning .....                                                                           | 11 |
| 4.2  | Byggnadstillsyn .....                                                                        | 11 |
| 4.3  | Tomtöverlåtelse och tomtpriser .....                                                         | 12 |
| 4.4  | Kommunens utlåtande .....                                                                    | 12 |
| 5.1  | Låntagaren är ett allmännyttigt eller offentligt samfund .....                               | 13 |
| 5.2  | Investeringsunderstöd .....                                                                  | 13 |
| 5.3  | Långfristigt räntestödslån .....                                                             | 14 |
| 5.4  | Faser i finansieringsprocessen .....                                                         | 15 |
| 5.5  | Användnings- och överlåtelsebegränsningar .....                                              | 16 |
| 5.6  | Ändring av användningsändamålet och användargruppen för bostäder<br>för specialgrupper ..... | 17 |
| 6.1  | Val av projekterare .....                                                                    | 18 |
| 6.2  | Tidsplan .....                                                                               | 18 |
| 6.3  | Arkitekturtävlingar .....                                                                    | 19 |
| 6.4  | Tillgänglighetskoordinator .....                                                             | 19 |
| 7.1  | Enkel grundstruktur .....                                                                    | 21 |
| 7.2  | Anpassningsbarhet .....                                                                      | 21 |
| 7.3  | Hållbart material .....                                                                      | 22 |
| 8.1  | Plan- och utrustningslösningar .....                                                         | 22 |
| 8.2  | Principer för ordnande av boende för specialgrupper .....                                    | 23 |
| 8.3  | Utgångspunkten är alltid rätt bostad .....                                                   | 24 |
| 8.4  | Dimensionering för tillgänglighet .....                                                      | 24 |
| 8.5  | Bostadens storlek .....                                                                      | 27 |
| 8.6  | Anvisningar som gäller alla specialgrupper .....                                             | 30 |
| 8.7  | Äldre .....                                                                                  | 31 |
| 8.8  | Personer med intellektuell funktionsnedsättning .....                                        | 31 |
| 8.9  | Autismspektrumet .....                                                                       | 31 |
| 8.10 | Studerande, ungdomar och unga med särskilda behov .....                                      | 32 |
| 8.11 | Rehabiliteringsklienter inom mentalvården .....                                              | 32 |
| 8.12 | Rehabiliteringsklienter inom missbrukarvården, bostadslösa .....                             | 33 |
| 11.1 | Inloggning i tjänsten .....                                                                  | 35 |
| 11.2 | Fylla i ansökan .....                                                                        | 36 |

# 1 Allmänt

## 1.1 Information om guiden

Från och med 1.3.2025 är det **Centralen för statligt stött bostadsbyggande (Varke)** som ansvarar för publiceringen av och innehållet i guiden.

Guidens versionshistorik:

- Publikation 27.1.2022, utgivare Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara)
- Uppdatering 23.5.2025, utgivare Centralen för statligt stött bostadsbyggande

Ändringar i denna version:

| Sida/Sidor | Ändring                                                                                                                                                        |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alla       | Ändringar i ordlistan till följd av nedläggningen av Ara 28.2.2025 och grundandet av Varke. Centralen åtog sig att sköta Aras uppgifter från och med 1.3.2025. |
|            |                                                                                                                                                                |
|            |                                                                                                                                                                |
|            |                                                                                                                                                                |
|            |                                                                                                                                                                |

**Diarienummer:** ARA-00.01.01-2025-15

## 1.2 Checklistor över viktiga frågor

### Ansökningsprocess och finansiering

1. Kontakta med låg tröskel den regionala finansieringshandläggaren i alla ärenden som gäller projekten.
2. Centralen för statligt stött bostadsbyggande kan endast finansiera projekt som förordas av kommunen och välfärdsområdet.
  - Inled inte planeringen av ett objekt innan behovet har utretts grundligt tillsammans med välfärdsområdet.
  - Välfärdsområdet ger ett utlåtande om det långvariga behovet av projektet.
  - Kommunen ger ett utlåtande om kommunens bostadsmarknad samt om projektets läge och lämplighet för det lokala bostadsbeståndet.
3. Kontaktperson till Centralen för statligt stött bostadsbyggande är i första hand sökandens företrädare, inte objektets projekterare, konsult eller entreprenör.
4. Kontrollera att sökanden är berättigad till stöd. Ansök vid behov om allmännyttighet.
5. Observera att arrendetiden i arrendeavtalet ska vara minst 45 år för byggande på en arrendetomt.
6. Entreprenaderna för ett statligt stött projekt ska alltid konkurrensutsättas.
7. Centralen för statligt stött bostadsbyggande fastställer planerna och kostnaderna för projektet före konkurrensutsättningen av entreprenaden.
8. Beakta maximibeloppet av bostadsbidrag från FPA som ett ramvillkor för projektplaneringen.

## Läge och tomt

1. Tomten ska vara byggklar, det vill säga det ska finnas en gällande detaljplan.
2. Tomten ska vara belägen mitt i sedvanligt boende, nära service och goda trafikförbindelser.
3. Man ska undvika att bygga koncentrationer av boenden för specialgrupper.
4. Bostäder ska inte placeras i befintliga eller tidigare anläggningsområden, bullerområden eller områden som annars är olämpliga för boende.
5. Bostäder för olika specialgrupper ska inte placeras i samma objekt.
6. Tomten ska helst ha planbeteckning för boende (A...). Objekt för specialgrupper behöver inte ha Y-tomt.
7. Tomten ska vara jämn och möjliggöra både tillgänglighet och hinderfrihet.
8. Välj en tomt där det finns tillräckligt med plats för alla nödvändiga funktioner, på så sätt att tomtens form inte begränsar deras placering i alltför hög grad.
9. Beakta väderstrecken och mikroklimatet vid planeringen av gården.
10. Separera gång- och cykeltrafiken från biltrafiklederna.
11. Placera bilplatser för personer med nedsatt rörelseförmåga nära entrén.
12. Planera ytmaterialen och utrustningen på gården så att de stöder de boendes aktivitet och självständiga rörelse.

## Byggnads- och bostadsplanering

1. Objektet ska planeras på de boendes villkor så att miljön inte upplevs som institutionsliknande.
2. Målet är prisvärda bostäder av hög kvalitet och med lång livslängd.
3. Satsa på mervärde för de boende och gör den grundläggande lösningen enkel.
4. Använd endast riskfria och feltåliga konstruktions- och volymgestaltungs-lösningar.
5. Beakta anpassningsbarheten i all planering.
6. Bostäderna ska vara långvariga hem med alla egenskaper som kännetecknar en fullstor bostad.
7. Bostadens minimistorlek är 25–30 m<sup>2</sup>, beroende på i vilken kommun objektet ligger. Hjälpmedel ökar behovet av utrymme.
8. Bostadsobjekt för specialgrupper ska planeras så att de är tillgängliga genom dimensionering av fritt utrymme med en diameter på 1 500 mm.
9. Placera de gemensamma lokalerna så att de stöder den sociala delaktigheten, till exempel så att de är samlade nära entrén.
10. En entré med överbyggnad garanterar säker passage under alla årstider.
11. Beakta utrymmesbehovet för rörelsehjälpmedel samt se till att de är lättillgängliga och att det finns möjligheter att förvara, tvätta och ladda dem.
12. Inomhusklimatet ska vara jämnt och dragfritt. Beakta skyddet mot överhettning och luftkonditionering.
13. Använd livscykeleffektiva lösningar.
14. Till en bostad för specialgrupper hör en lägenhetsspecifik tillgänglig balkong eller terrass.
15. Använd endast hållbara material och undvik underhållskrävande material.

## 1.3 Specialgrupp

I denna planeringsguide ges anvisningar om åtgärder som berör byggande, ombyggnad, anskaffning eller ändring av användningsändamål för bostäder för specialgrupper. Guiden innehåller också separata avsnitt om bland annat val av boende och hyresbestämning.

Centralen för statligt stött bostadsbyggande kan bevilja investeringsunderstöd för specialgrupper när det gäller bostadsobjekt för följande grupper:

- äldre
- rehabiliteringsklienter inom mentalvården
- rehabiliteringsklienter inom missbrukarvården
- personer med intellektuell funktionsnedsättning
- personer med grav funktionsnedsättning
- personer på autismspektrumet
- långtidsbostadslösa
- unga som behöver särskilt stöd.

## 1.4 Regional fördelning av finansieringshandläggare och experter per region

Aktuell information om experter som behandlar projekt för specialgrupper vid Centralen för statligt stött bostadsbyggande finns på centralens webbplats: [Styrning och rådgivning för räntestödsprojekt: bostäder för specialgrupper \(varke.fi\)](#)

## 2 Inledning

Denna guide innehåller mål och rekommendationer för planering av bostäder för specialgrupper och ansökan om finansiering i projekt där avsikten är att ansöka om investeringsunderstöd för specialgrupper och där personer som hör till en specialgrupp blir boende i objekt som byggs med räntestödslån.

I guiden förklaras

- vilka förutsättningar som krävs av ett projekt för att det ska kunna få statligt stöd för bostadsbyggande
- vilka omständigheter i stödansökan Centralen för statligt stött bostadsbyggande fäster uppmärksamhet vid när man fattar beslut om finansieringen av projekten
- vilka faser av ansökningarna behandlas vid Centralen för statligt stött bostadsbyggande
- hur nödvändiga handlingar upprättas och hur finansiering söks.

Utöver denna guide är det nödvändigt att de personer som ansvarar för projekten bekantar sig med de lagar och förordningar samt grunderna för dem som gäller olika stödformer, liksom med ansökningsanvisningarna för de stöd som Centralen för statligt stött bostadsbyggande beviljar. Alla guider och anvisningar finns på webbplatsen [varke.fi](http://varke.fi).

Ansökan om investeringsunderstöd och räntestödslån för specialgrupper görs i e-tjänsten. Anvisningar för användning av e-tjänsten finns i sista kapitlet i denna guide och på webben: [E-tjänst \(varke.fi\)](http://E-tjänst(varke.fi))

Centralen för statligt stött bostadsbyggande utvecklar kontinuerligt denna planeringsguide. I tabellen över ändringar i början av guiden anges ändringarna i den senaste versionen. Vi tar gärna emot kommentarer och utvecklingsförslag till guiden.

## 3 Förutsättningar för projekt för specialgrupper

### 3.1 Utredning av läget på bostadsmarknaden

**Byggandet av ett objekt för specialgrupper grundar sig på ett långvarigt behov av bostäder för specialgrupper i kommunen där objektet är beläget.** Läget på bostadsmarknaden utreds i samband med både ett nytt byggnadsobjekt och ett ombyggnadsobjekt.

Sökanden ska grundligt utreda det långvariga behovet av bostäder för specialgrupper innan ansökningshandlingarna upprättas. Målen för projektets omfattning, art, anskaffningspris, boendekostnader och tidsplan bestäms utifrån den behovsutredning eller lägesbild som välfärdsområdet kompletterar.

De utredda uppgifterna beskrivs i ett utlåtande som presenteras för välfärdsrådets styrelse. Utlåtandet ges oberoende av om servicen produceras av välfärdsområdet eller en privat serviceproducent.

Av utlåtandet ska framgå bland annat

- välfärdsrådets befolkningsstruktur och befolkningsprognos
- servicestrukturens nuläge
- uppskattningar av läget 2030 och 2040
- läge på bostadsmarknaden för målgruppen
- behov av objektet, köstatus
- placering i förhållande till service
- engagemang i objektet och dess tidsfrist.

Utlåtandet ska upprättas med välfärdsrådets uppgifter, även om projektet gäller ett objekt som genomförs i en viss kommun i välfärdsområdet. När man beskriver läget på bostadsmarknaden ska man ange både egna objekt och så kallade sammanställda uppgifter om den privata serviceproduktionens objekt för att kunna verifiera objekt som eventuellt står tomma.

Till ansökningshandlingarna för varje projekt för specialgrupper (exklusive objekt för studerande) ska utöver utlåtandet fogas **ett protokollsutdrag (§) om behandlingen av projektet vid välfärdsrådesstyrelsen eller enligt förvaltningsstadgan.**

## 3.2 Bostäder för specialgrupper

I 21 § i socialvårdslagen definieras bostäder för specialgrupper på följande sätt:

- stödboende
- gemenskapsboende
- serviceboende med heldygnsvård

**Stödboende** ska ordnas för personer som behöver stöd för att bo självständigt eller vid övergången till självständigt boende. Stödet för boende produceras genom social handledning och annan socialservice. Välfärdsområdet ansvarar för ordnandet av stödboende.

Med **gemenskapsboende** avses boende och service som välfärdsområdet ordnar till exempel i en servicebostad.

Inom **serviceboende med heldygnsomsorg** ordnas service enligt den boendes behov dygnet runt. Boendet och servicen måste skiljas åt.

Bostäderna planeras enligt målgruppens behov på så sätt att bostädernas plan- och utrustningslösningar stöder de boendes livskvalitet, funktionsförmåga och förmåga att klara sig hemma.

Centralen för statligt stött bostadsbyggande stöder också byggandet av normala hyresbostäder för specialgrupper. Till dessa hör exempelvis seniorhus.

För **gemenskapsboende** tillhandahålls en tillgänglig, trygg boendeenhet där klienten förfogar över en lägenhet som motsvarar hans eller hennes behov och erbjuder verksamhet som främjar socialt umgänge. Servicen ordnas separat som hemvård eller annan service i hemmet, och enligt klientens behov. Servicen kan tillhandahållas antingen delvis eller helt av enhetens egen personal, eller av en eller flera externa serviceproducenter inom den privata eller offentliga sektorn.

**Serviceboende med heldygnsomsorg** innebär att serviceenheten har personal på plats dygnet runt. Inom servicen för äldre iakttas den föreskrivna personaldimensioneringen. Bostaden som den boende förfogar över ska hans eller hennes behov, på samma sätt som inom gemenskapsboende. I serviceboendet med heldygnsomsorg ingår utöver vård och omsorg också fullt uppehälle.

Gemenskapsboendet och serviceboendet med heldygnsomsorg kan placeras i lokaler som hör till samma byggnadshelhet, och där får också finnas vanliga bostäder. Målet är att det ska vara möjligt att få service i sitt hem utan att flytta när servicebehoven förändras.

Den långvariga institutionsvården för äldre personer ska avvecklas helt och hållet före utgången av 2027. En tillräckligt lång övergångsperiod säkerställer att man kan tillhandahålla ersättande service. De klienter som fortfarande är i långvarig institutionsvård i början av 2028 ska i första hand flyttas över till serviceboende med heldygnsomsorg.

## 4 Velfärdsområdet, kommunen och Varke

Varke samarbetar med myndigheterna i velfärdsområdena och de kommuner där objekten för specialgrupper finns.

Placeringen av byggplatsen för ett objekt för specialgrupper främjar de allmänna och särskilda behoven och välbefinnandet hos den avsedda gruppen av boende. Av kommunerna förutsätts målmedveten handledning för att möjliggöra både placeringen av bostäderna och genomförandet av dem till ett rimligt pris.

Varke diskuterar vid behov frågor som gäller kommunernas ansvar med kommunernas byggnadstillsyn och planläggning.

## 4.1 Planläggning

Vid planläggningen av bostäder för specialgrupper är det viktigt att bostäderna placeras som en naturlig del av det normala boendet. **Det är inte önskvärt att bostäder för olika specialgrupper koncentreras till samma område. Placeringen av objekt för specialgrupper ska lämpa sig även för vanligt boende.**

Ofta är den bästa lösningen att skapa naturliga grannskap där boendet för specialgrupper blir en del av den övriga samhällsstrukturen. Vid placeringen ska man i enlighet med hållbar utveckling beakta tillgången till service och rörligheten med olika transportmedel.

Planläggningslösningen inverkar också väsentligt på bostadskostnaderna. Planläggningen bör stödja och möjliggöra rimliga kostnader eftersom bostäderna för specialgrupper även i övrigt utsätts för större kostnadstryck än vanligt på grund av speciallösningar.



**Tomter som är avsedda för statligt stödd produktion ska helst "öronmärkas" redan i samband med planläggningen, så att kraven på överkomlighet kan beaktas under hela processen ända fram till tomtöverlåtelsen och genomförandet.**

## 4.2 Byggnadstillsyn

Kommunernas byggnadstillsynsmyndigheter sköter behandlingen av byggnadstillstånd och tillsynen under byggnadsarbetet. Byggnadstillsynen ansvarar för att planerna för byggnaden stämmer överens med bestämmelserna och för att de byggnader som ska byggas är säkra och sunda.

I ett byggprojektet för boende för specialgrupper är det viktigt att se till att tillgängligheten förverkligas. Centralen för statligt stött bostadsbyggande tillhandahåller samarbete för att säkerställa att tillgänglighetskraven iakttas och strävar efter att säkerställa att planerna är av god kvalitet och att genomförandet är felfritt.

Hög brandsäkerhet i byggnaderna är också ett centralt mål i projekt för specialgrupper. Det regionala räddningsverket samarbetar med kommunernas byggnadstillsyn som sakkunnig för styrningen av och tillsynen över byggandet. Den strukturella brandsäkerheten påverkar en byggnads säkerhet under hela dess livslängd. Den strukturella brandsäkerheten ska beaktas

- i planläggningen
- när byggnaden planeras (både vid nybyggande och ombyggnad)
- när byggnaden tas i bruk
- under den tid byggnaden används.

## 4.3 Tomtöverlåtelse och tomtpriser

Om kommunen har ansökt om ett beslut om zonpris hos Centralen för statligt stött bostadsbyggande bestäms tomtpriserna på basis av de zonpriser som centralen har fastställt. I annat fall fastställer centralen det godtagbara maximipriset för tomten från fall till fall.

**Man kan på förhand ansöka om förhandsavgörande om det maximala tomtpriset hos Centralen för statligt stött bostadsbyggande på blankett ARA 60.**  
[Tomtprisansökan, blankett ARA 60 \(varke.fi\).](#)

Förhandsavgörandet är ett bindande beslut om hur stora tomtkostnader Centralen för statligt stött bostadsbyggande godkänner som en del av byggnadskostnaderna för ett objekt som får räntestöd och understöd.

Enligt 10 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån kan Centralen för statligt stött bostadsbyggande i byggnadskostnaderna godkänna skäliga kostnader för anskaffning av en tomt med beaktande av den allmänna prisnivån på området. Varke beaktar kostnadens rimlighet i samband med bedömningen av

- grundförhållandena på tomten
- de planbestämmelser som binder tomten
- tomtens läge i förhållande till servicen och kollektivtrafiken
- eventuella andra faktorer som sökanden lyft fram och som påverkar priset.

Centralen för statligt stött bostadsbyggande godkänner de godtagbara byggnadskostnaderna för anskaffningen av tomten som en del av objektets godtagbara byggnadskostnader till högst det belopp som anges i förhandsavgörandet, om centralen godkänner det lån som söks för byggande av ett hyres- eller bostadsrättshus på tomten som räntestödslån.

Skillnaden mellan det maximipris för tomterna och det marknadspris som fastställts av Centralen för statligt stött bostadsbyggande är ett så kallat SGEI-stöd. Kommunerna rapporterar detta stöd årligen till Varke, som vidarebefordrar rapporterna till EU.



**Tomter avsedda för statsstödda bostäder ska alltid överlåtas direkt till allmännyttiga samfund för att det ska vara möjligt att konkurrensutsätta byggandet av dem.** Tomter avsedda för statligt stött byggande bör inte överlåtas till byggfirmor utan särskilt vägande skäl.

## 4.4 Kommunens utlåtande

Objektets sökande lämnar in ansökan i e-tjänsten vid Centralen för statligt stött bostadsbyggande. Från e-tjänsten förmedlas ansökan automatiskt till kommunen för behandling. Kommunen ger ett utlåtande om ansökan om räntestödslån och investeringsunderstöd.

I utlåntagandet ska kommunen ta ställning till projektets lämplighet för kommunens bostadsbestånd och läget på bostadsmarknaden. Kommunen bör också ange om den förhåller sig positivt eller negativt till projektet.

Valet av hyresgäster till statsstödda bostäder begränsas av regler vars efterlevnad övervakas av kommunerna, välfärdsområdena och Centralen för statligt stött bostadsbyggande. I bostäder för specialgrupper är det väsentligt att de som väljs till boende representerar den specialgrupp för vars bostadsbehov investeringsunderstödet har beviljats. Avvikelser från detta kan leda till att stöden återkrävs.

## 5 Ansöka om finansiering

För finansiering av bostadsprojekt för specialgrupper kan man få investeringsunderstöd och räntestödslån för specialgrupper. För ett projekt ansöks alltid om båda typerna av stöd och man kan inte få enbart investeringsstöd utan räntestödslån. Understöd och lån kan endast sökas av en sammanslutning som har rätt att få räntestödslån.

Understöd och räntestödslån beviljas av Centralen för statligt stött bostadsbyggande.

### 5.1 Låntagaren är ett allmännyttigt eller offentligt samfund

Statligt stödda räntestödslån kan beviljas

- en kommun eller ett annat offentligt samfund (t.ex. välfärdsområde)
- ett allmännyttigt samfund som utsetts av Centralen för statligt stött bostadsbyggande
- ett aktiebolag som de facto ägs av ovan angivna samfund.

Ansökan om att utses till ett allmännyttigt samfund görs hos Centralen för statligt stött bostadsbyggande. Varje kan utse samfund som uppfyller de förutsättningar för allmännyttighet som fastställs i lagen om räntestöd (604/2001). En fritt formulerad ansökan om utnämning skickas till Varje senast i samband med projektets ansökan om reservering.

### 5.2 Investeringsunderstöd

**Investeringsunderstöd för specialgrupper kan beviljas för byggande, ombyggnad eller anskaffning, samt för anskaffning av en enskild hyresbostad.** Understöd beviljas endast för objekt som finansieras med räntestödslån.

Investeringsunderstödet för specialgrupper grundar sig på lagen om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov (1281/2004). Syftet med lagen är att öka utbudet på hyresbostäder med skäligen boendekostnader som lämpar sig för boendeböven hos personer tillhörande grupper med särskilda behov och att därigenom förbättra bostadsförhållandena för dessa.

Understödet maximibelopp har graderats enligt objektens stödböev samt behovet av plan- och utrustningslösningar i stödklasserna 1–4. Stödklassificeringen och understödets storlek presenteras i 3 och 8 § i nämnda lag (1281/2004).

**Tabell 1.** Understödsprocenter och förutsättningar för stödklasserna.

| Stödklass | Understödsprocent | Förutsättningar                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1         | högst 15 procent  | bostadsförhållandena är dåliga och inkomsterna exceptionellt små (vanliga student-, ungdoms- och seniorbostäder)                                                                                                                        |
| 2         | högst 25 procent  | en förutsättning för boendet att det finns utrymmen för produktion av stödtjänster                                                                                                                                                      |
| 3         | högst 40 procent  | ordnandet av bostadsförhållandena förutsätter att det i bostadshuset eller bostaden finns speciallösningar i betydande mån i fråga om utrymmen och utrustning utöver de utrymmen enligt 2 punkten som krävs för stödtjänster            |
| 4         | högst 50 procent  | ordnandet av bostadsförhållandena förutsätter att det i bostadshuset eller bostaden finns exceptionellt krävande eller dyra lösningar i fråga om utrymmen och utrustning utöver de utrymmen enligt 2 punkten som krävs för stödtjänster |

Understödet betalas ut i takt med att arbetet framskrider vanligtvis i fyra poster och utbetalningen förutsätter också ett räntestödslånebeslut. Understödet för den första stödklassen utbetalas undantagsvis i sin helhet på en gång när ett intyg över att byggnadsarbetena har inletts har lämnats till Centralen för statligt stött bostadsbyggande.

### 5.3 Långfristigt räntestödslån

Centralen för statligt stött bostadsbyggande godkänner räntestödslån för byggande och ombyggnad av hyreshus för specialgrupper.



**Räntestödslån beviljas av en bank eller ett annat finansiellt institut. Lånet ska konkurrensutsättas och finansieringsanbud begäras av minst**

### tre olika finansiella institut.

Staten betalar en del av räntan på räntestödslånet om låntagarens bassjälvriskränta överskrider. Självriskandelen är för närvarande 2,3 procent. Ett räntestödslån som beviljats för byggande eller ombyggnad av hyresbostäder får statens fyllnadsborgen. Lånetiden för långfristiga räntestödslån för nyproduktion är 40 år och för ombyggnad 30 år.

## 5.4 Faser i finansieringsprocessen

Finansieringsprocessen är indelad i fyra faser:

### 1. Behandling av ansökan och villkorlig reservering

Investeringsunderstöd och räntestödslån för specialgrupper söks genom ett förfarande som grundar sig på kontinuerlig ansökan i e-tjänsten vid Centralen för statligt stött bostadsbyggande. I den första fasen ansöker man om en villkorlig reservering för understödet. [E-tjänst \(varke.fi\)](#)

Varke behandlar ansökningarna och fattar beslut om villkorlig reservering för projekten. I beslutet om villkorlig reservering görs en preliminär finansieringsreservering för projektet ur den årliga fullmakten.

### 2. Godkännande av byggnadsplaner och kostnader

I denna fas ansöker man om godkännande av byggnadsplaner och kostnader, det vill säga **delbeslut**, hos Centralen för statligt stött bostadsbyggande. Om Varke godkänner ansökan får projektet ett delbeslut. Delbeslutet innebär i praktiken också tillstånd att inleda byggarbetena.

Ansökan om understödsbeslut och ansökan om delbeslut görs samtidigt.

### 3. Godkännande av finansiering och utbetalning av stöd

Efter understödsbeslutet ansöker kunden om ett räntestödslånebeslut från Centralen för statligt stött bostadsbyggande.

Sökanden ska uppge om han eller hon är momsskyldig och om han eller hon får mervärdesskatteåterbäring för projektet i fråga.

**Centralen för statligt stött bostadsbyggande kan betala ut understöd först efter att räntestödslånebeslutet har beviljats.** Understödet betalas ut i poster som baserar sig på hur långt projektet har kommit. Utbetalning av understödet kan begäras när 30, 60, 90 och 100 procent av projektet är färdigt. Centralen för statligt

stött bostadsbyggande betalar dock ut de understöd vars understödsandel är högst 15 procent i en post.

#### 4. Slutrapport efter att projektet slutförts och den sista understödsposten

Sökanden ska alltid meddela de faktiska kostnaderna för understödsprojekten, det vill säga lämna in en så kallad **slutrapport** till Centralen för statligt stött bostadsbyggande. Detta görs genom att ansöka om godkännande av de slutliga kostnaderna och finansieringen hos Varke, det vill säga ett så kallat **granskningsbeslut**.

Centralen för statligt stött bostadsbyggande betalar ut den sista understödsposten på 10 procent, det vill säga den så kallade **slutposten**, efter det att centralen har godkänt de slutliga kostnaderna och finansieringen.

För utbetalningen av den sista posten förutsätter Varke att understödstagaren försäkrar att valet av boende har skett i enlighet med ansökan om understöd.

### 5.5 Användnings- och överlåtelsebegränsningar

Följande begränsningar gäller bostäder som finansierats med investeringsunderstöd och räntestödslån för specialgrupper:

- användning som hyresbostad 40 år
- användargruppspecifik användningsskyldighet 20 år
- grunder för val av boende
- boendedemokrati (lagen om samförvaltning)
- självkostnadsprincip för hyror
- begränsningar som gäller överlåtelsen och överlåtelsepriset.

I samband med ansökan om understöd och lån lägger objektets ägare i ansökningshandlingarna fram för Centralen för statligt stött bostadsbyggande

- vilken typ av objekt man har för avsikt att bygga,
- vilka som bor där,
- vilken service de behöver,
- vem som producerar servicen och
- hur mycket personal som stöder boendet.

**Dessa punkter i ansökningshandlingarna ska förverkligas när bostäderna används.**



Om ovannämnda utgångspunkter ändras under den användningstid som är bunden till en specialgrupp ska ändringarna meddelas skriftligen till Centralen för statligt stött bostadsbyggande, som meddelar om ändringarna godkänns.

## 5.6 Ändring av användningsändamålet och användargruppen för bostäder för specialgrupper

Ändring av användningsändamålet eller användargruppen kan sökas för objekt som fått investeringsunderstöd från Centralen för statligt stött bostadsbyggande (nyproduktion och ombyggnad).

Exempelvis följande behov kan ändra användningsändamålet:

- behov av att sanera andra utrymmen i objektet för bostadsbruk
- behov av att ändra vissa bostäder till exempel för terapi eller annan vård
- behov av att sanera lagerutrymmen till exempel för kontorsbruk
- behov av att ändra befintliga bostäder, till exempel rumsarrangemang, mellanväggar.

Beslut om ändring av användningsändamålet eller användargruppen söks hos Centralen för statligt stött bostadsbyggande. Mer information om ansökan finns på webbplatsen [Ändring av användargruppen eller användningsändamålet för bostäder för specialgrupper \(varke.fi\)](#). På sidan finns information om hur man ansöker om följande ändringar:

- ändring av användargrupp
- ändring av användningsändamål
- ändring av tidigare bostäder för intensifierat serviceboende till bostäder för gemenskapsboende.

**Ändringsbeslut söks med blanketten ARA 53.** Blanketten lämpar sig för ansökan om ändringsbeslut för alla alternativ och den finns på ovannämnda webbplats. På blanketten ska man fylla i exakta uppgifter om objektet och en beskrivning av orsaken till ändringen, dess varaktighet och typ. Blanketten ska också kompletteras med en redogörelse för konsekvenserna för målgruppen och information om tillståndsmyndighetens ståndpunkt.

## 6 Planeringsprocessen

### 6.1 Val av projekterare

Byggandet av bostäder för specialgrupper förutsätter tillräcklig kompetens av både den som påbörjar ett projekt och projekterarna. I bygglagen föreskrivs om uppgifter, ansvar och skyldigheter för projektets parter samt om behörighetsvillkoren.

**Varje byggprojekt ska ha en behörig huvudprojekterare som ansvarar för bland annat planeringen i sin helhet, omfattningen och kvaliteten.** Utöver behörighetsvillkoren i lagen ska huvudprojekteraren ha erfarenhet av planering av bostäder för specialgrupper så att han eller hon i den mån det behövs kan beakta bland annat särskilda krav på funktionalitet och tillgänglighet.

En sakkunnig projekterare ska engageras i projektet i ett tillräckligt tidigt skede så att han eller hon kan hjälpa den som påbörjar projektet med exempelvis valet av tomt samt producera preliminära utkast till tomtanvändningen och lokalprogrammet som stöd för beslutsfattandet.

Projekterare för ett statligt stött projekt kan väljas med genom förhandling eller konkurrensutsättning. Den som planerar konkurrensutsättning ska beakta att **många offentliga samfund som bygger statsstödda bostäder på grund av sin karaktär ställer vissa krav på konkurrensutsättningen av upphandlingar i enlighet med upphandlingslagen.**

Den som påbörjar ett byggprojekt ska redan i början av projektet anställa en kompetent geoteknisk planerare, vars uppgift är att bedöma byggplatsens byggbarhet och byggnadskostnaderna.

### 6.2 Tidsplan

Beställarens uppgift är att göra upp en tidsplan för projektet. En realistisk tidsplan sparar pengar genom att förebygga fel och kostnader orsakade av brådska. Tidsplanen ska i varje skede göra det möjligt att noggrant sätta sig in i planeringen, granskningen och samordningen av planerna samt projektets kostnadsstyrning.

I tidsplanen för byggskedet ska man bland annat beakta att de arbetsskeden som kräver torktid är tillräckligt långa.

I tidsplanen för konkurrensutsättningen av entreprenaden lönar det sig att beakta årstidscyklernas inverkan på priset. Under vintermånaderna har byggfirmorna ofta tid och resurser för entreprenadberäkning.

## 6.3 Arkitekturtävlingar

Om det ordnas en projekttävling för ett objekt för specialgrupper ska följande viktiga faktorer beaktas:

- Centralen för statligt stött bostadsbyggande ska informeras om varje arkitekturtävling som gäller ett statligt stött objekt innan tävlingen ordnas **och Varke ska ges möjlighet att lämna ett utlåtande om arbetena i prisklassen.**
- Tävlingsdomarna ska ha tillräcklig förståelse för de krav som ställs på planering av bostäder för den aktuella specialgruppen.
- Vid projekttävlingar för bostäder som får statlig finansiering ska man alltid beakta kostnadsstyrningen, och tävlingens prisnämnd bör ha expertis inom området.
- I tävlingsprogrammet och priskriterierna ska beaktas kostnadseffektivitet som ett bedömningskriterium.

## 6.4 Tillgänglighetskoordinator

Centralen för statligt stött bostadsbyggande förutsätter att **en tillgänglighetskoordinator utses för varje projekt som får investeringsunderstöd för specialgrupper.** Koordinators uppgift är att genom hela planerings- och genomförandeprocessen se till att objektet är tillgängligt och funktionellt samt att dessa teman lyfts fram.

Den utsedda ansvariga personen kan till exempel vara objektets huvudprojekterare, som ansvarar för samordningen av planeringen och deltar i alla planerings- och arbetsplatsmöten. Den ansvariga personen kan också vara en utomstående avlönad expert som ska delta i processen från början till slut.

**Tillgänglighetskoordinatorn har till uppgift att sörja för**

- att det på agendan för planeringsmötena finns en separat punkt om objektets tillgänglighet
- att man under planeringsmötena går igenom hur varje planeringsområde har beaktat tillgängligheten och funktionaliteten
- att tillgänglighet är en punkt på agendan för arbetsplatsmötena och att lyfta fram vikten av felfritt genomförande vid varje möte
- att observera och ingripa i eventuella tillgänglighetsbrister under arbetsplatsbesöken och rapportera dem till projektledningen samt se till att bristerna korrigeras

- att sträva efter att under hela processen förbättra parternas uppmärksamhet på genomförandet av tillgängligheten och den funktionalitet som specialgruppen kräver
- att gå igenom de brister som tidigare observerats i samband med överlåtelsen av byggnaden och säkerställa att bristerna har korrigerats på behörigt sätt. Koordinatören antecknar eventuella nya observerade brister och ser till att de korrigeras
- att det inspektionsprotokoll som fylls i när objektet tas i bruk sänds till Centralen för statligt stött bostadsbyggande tillsammans med projektets slutliga genomföranderitningar (huvudritningar).

Tillgänglighetskoordinatörerna har alltså även till uppgift att när projektet är klart rapportera till Centralen för statligt stött bostadsbyggande att objektet är tillgängligt och lämpar sig för användargruppens behov utan kompromisser.

## 7 Kvalitet och kostnader

Centralen för statligt stött bostadsbyggande har till uppgift att säkerställa att projekten har rimliga kostnader och är lämpliga för sitt ändamål. I samband med planeringen av objekten ska man sträva efter **estetiska, hållbara och funktionella lösningar** som möjliggör ett sunt och tryggt samt hemtrevligt och bra boende.

Det är viktigt att kunden i ett tidigt skede kontakter Varkes experter för att säkerställa ändamålsenligheten samt kvalitets- och kostnadsstyrningen.

**Den som påbörjar ett projekt ansvarar för att följande praxis och anvisningar iakttas vid planeringen och byggandet av statligt stödda objekt:**

- god byggnadssed
- gällande nationella normer samt de normer på EU-nivå som styr byggandet, såsom byggbestämmelser och direktiv
- anvisningar om byggkvaliteten som branschen har berett och godkänt gemensamt, såsom RT-kort och RYL-anvisningar
- bekämpning av grå ekonomi
- i byggnadsentreprenader innehållet i anvisningskortet RT 16-10660 Allmänna avtalsvillkor för byggnadsentreprenad YSE 1998
  - Om man avviker från YSE ska avvikelserna godkännas av Centralen för statligt stött bostadsbyggande.

## 7.1 Enkel grundstruktur

Projekt för specialgrupper är vanligtvis väsentligt dyrare än normalt på grund av specialkraven som gäller de boende och utrymmesbehoven i serviceproduktionen som stöder boendet. **För att hålla kostnaderna rimliga bör planens grundläggande lösning vara okomplicerad, kompakt och förmånlig** så att det finns mer pengar för att förverkliga den kvalitet och de speciallösningar som gagnar de boende.

## 7.2 Anpassningsbarhet

**Objekten ska i regel vara långlivade och hållbara samt grunda sig på ett långvarigt behov.** Användarnas behov kan dock förändras, objektets användargrupp kan bytas ut och den typ av service som produceras kan ändra. Därför borde **byggnaderna vara strukturellt genomförda så att de möjliggör kommande ändringar.** Även dimensioneringen av bostäderna ska möjliggöra olika möbleringsalternativ.

Det bör vara möjligt att ändra fördelningen av bostäder och bostädernas storlek i ett senare skede utan att ingripa i de bärande konstruktionerna. Det ska också vara möjligt att i efterhand lägga till utrustning, såsom en kökshörna, genom god planering.

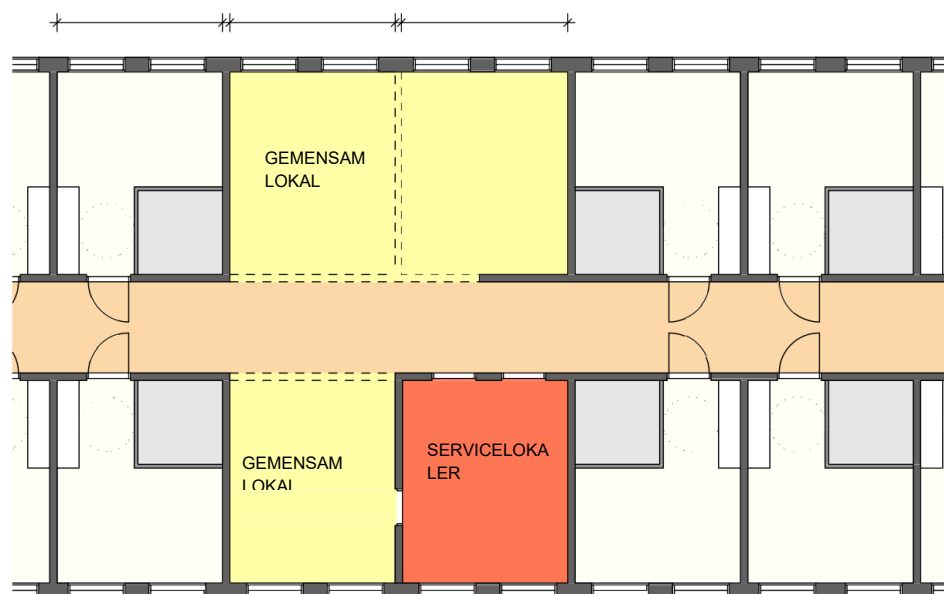
Ett misslyckande med att anpassa bostäderna och stödutrymmena till de framtida boendes särskilda behov kan leda till att objektet blir kortvarigt, dyrt och försämrar de boendes välbefinnande.

### Frågor att beakta vid planeringen:

- Fönstren planeras så att det är möjligt att lägga till en mellanvägg.
- I väggen mellan lägenheterna görs en reservering för att lägga till en öppning i konstruktionen.
- Möjligheten att bygga kök förbereds med färdiga röranslutningar.
- En ändring lyckas bättre i en bred än i en djup bostad.
- Om möjligt kan även balkong eller terrass anslutas till bostaden.
- Det lönar sig att planera de gemensamma lokalerna och servicelokalerna med samma mellanväggar som lägenheterna. Det är då möjligt att bygga om lokalerna till bostäder antingen stegvis eller på en gång.

Med förnuftigt planerade lokaler kan man kombinera bostäder och en flexibel grundstruktur möjliggör ändringar om behovet förändras.

### Anpassningsbara servicelokaler och gemensamma lokaler



**Figur 1.** Gemensamma lokaler och servicelokaler kan omvandlas till bostäder eller tvärtom om situationen kräver det.

## 7.3 Hållbart material

Byggandet av objekt för specialgrupper ska grunda sig på ett långvarigt behov och användningen sliter ofta mer på objekten än normalt boende. Detta ställer krav på kvaliteten på genomförandet, konstruktionerna och materialen.

Byggnaden ska planeras så att den tål årstidsväxlingarna och vädret i Finland. Byggnaden ska också vara feltålig och lätt att reparera. Komplicerade material- eller konstruktionslösningar som är svåra att underhålla ska undvikas.

# 8 Bostadsplanering

## 8.1 Plan- och utrustningslösningar

Plan- och utrustningslösningarna för objekt för specialgrupper ska motsvara de boendes särskilda behov.

Med det investeringsunderstöd för specialgrupper som beviljas av Centralen för statligt stött bostadsbyggande stöds de extra kostnader som föranleds av

genomförandet av plan- och utrustningslösningar som avviker från vanliga bostadsobjekt. Understödet belopp bedöms från fall till fall. För att Varke ska kunna bevilja ett objekt understöd ska objektet uppfylla de allmänna tillgänglighetsbestämmelserna ([statsrådets förordning om byggnaders tillgänglighet 241/2017](#)).

Objekt som får investeringsunderstöd ska planeras med iakttagande av dimensioneringen av stödboende för personer med rörelse- och funktionsnedsättning, det vill säga **de lokaler som de boende använder ska dimensioneras med fritt utrymme med en diameter på 1 500 mm**. Sådana lokaler är bostadens toalett, kök och tambur samt allmänna lokaler, såsom bastu och klubblokal.

**Avvikelser från de allmänna tillgänglighetskraven görs i bostäder för studerande (studiestödstagare) och unga (18–29 år)**, där boendet betraktas som tillfälligt. I dessa objekt ska minst fem procent av bostäderna genomföras med iakttagande av dimensioneringen med fritt utrymme med en diameter på 1 500 mm i toaletter, tamburer och kök. Det innebär att 95 procent av bostäderna kan genomföras utan tillgänglighetskrav som gäller toaletterna, men dock så att man även i de bostäderna i tamburen och köket dimensionerar det fria utrymmet med en diameter på 1 300 mm.

Byggbestämmelserna är inte bundna till de offentliga stöden utan till användningsändamålet, så samma skyldigheter gäller även kommersiella aktörer på marknaden för servicebostäder.

## 8.2 Principer för ordnande av boende för specialgrupper

Bostäderna ska möjliggöra ett jämlikt liv för boende i specialgrupper som en del av samhället. I valet av projekt vid Centralen för statligt stött bostadsbyggande prioriteras bostadsprojekt för personer som hör till specialgrupper och som har den svåraste bostadssituationen.

Ett gruppboende kan till exempel placeras som en del av ett vanligt bostadshöghus och separata boendeenheter ska inrättas endast av särskilt vägande skäl.

Olika specialgrupper ska inte placeras i samma byggnadshelhet. Däremot är det önskvärt att till exempel objekt för äldre genomförs som generationsöverskridande kvarter eller så kallade hybridlösningar, där lösningar för olika stödklasser kan vara kopplade till vanligt boende.

Boendet för äldre personer kan också lösas i familjevårdsbyar, där de boende har egna stödda bostäder och familjevårdaren har en egen vanlig bostad som tjänstebostad.

## 8.3 Utgångspunkten är alltid rätt bostad

Bostäder som genomförs med investeringsunderstöd för specialgrupper ska ha alla egenskaper som kännetecknar en vanlig bostad. Bostäderna ska ha tillräckligt utrymme för

- vila
- vistelse
- gemensam samvaro
- måltider och matlagning
- hygien.

Boende för specialgrupper innebär inte institutionsliknande förhållanden eller brist på hemtrevnad, även om behoven av utrymme är större.

Tillräckliga förvaringsutrymmen samt användning och förvaring av hjälpmedel ökar behovet av utrymme. Förvaringsutrymmena ska finnas centralt vid där de boende rör sig, till exempel i närheten av entrén eller inne i bostaden.

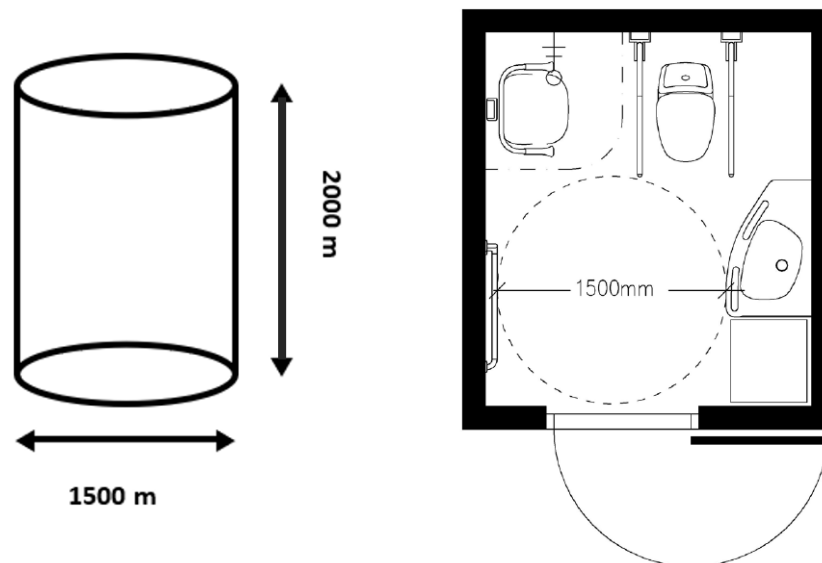
Bostäderna ska ha rejält med naturligt ljus och fönstrens nedre kant ska vara tillräckligt låg så att man också kan se ut genom fönstren från sängen. Varje bostad ska ha en direkt förbindelse ut till en tillgänglig terrass eller balkong med fri passage. Mellan bostaden och terrassen eller balkongen ska helst inte finnas någon nivåskillnad. Om en nivåskillnad finns ska den kunna hanteras säkert med hjälp av utrustning.

Bostadens egenskaper som kännetecknar en normal bostad framhävs genom att dörren till toaletten placeras i tamburen, vilket möjliggör bättre inredning. De boende ska ha möjlighet att bada bastu, till exempel i en gemensam bastu.

## 8.4 Dimensionering för tillgänglighet

Bostadshusens tillgänglighet ska bilda en kontinuerlig helhet från tomtens hörn till baksidan av bostaden. I objekt för specialgrupper planeras bostädernas dimensionering med fritt utrymme med en diameter på 1 500 mm. **I toaletter innebär detta en cylinder med en diameter på 1 500 mm och en höjd på 2 000 mm som inte får inkludera vattenarmaturer eller annan fasta inredning.** Tvättmaskinen är dock ett undantag från detta. För tambur och kök finns inga höjdkrav.

Dimensioneringen på 1 500 mm ska uppfyllas i bostadens tambur, toalett och kök samt på balkonger. Dimensioneringen av bostaden ska även i övrigt stödja den boendes förmåga att klara sig på egen hand och använda hjälpmedel samt göra det möjligt att assistera den boende i olika rum.

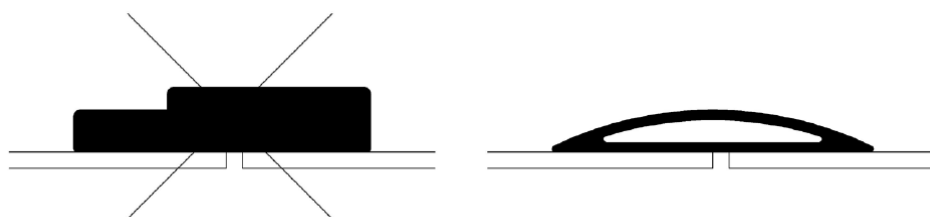


**Figur 2 och 3.** Storlek och dimensionering av det fria utrymme som behövs i toaletter.

**På ena sidan av toalettstolen** (eller på båda sidorna) ska det finnas minst 800 mm fritt manöverutrymme för rullstol för att möjliggöra förflyttning till toalettstolen. Inga kanaler ska placeras i manöverutrymmet. Vägghkonstruktionerna ska planeras med beaktande av att stödräcken vid behov ska kunna fästas stadigt.

## Dörröppningar och trösklar

**Den fria öppningen i bostadens dörrar** ska vara minst 850 mm i stödda objekt och dörrarna ska vara lätta att öppna (rekommendationen är 400 mm fritt utrymme på handtagets sida). I planeringen ska man sträva efter tröskelfrihet. Om det behövs en tröskel får den vara högst 20 mm hög och den ska vara sned så att det går lätt att ta sig över den med hjälpmedel.



**Figur 4.** Trösklar ska undvikas. Fäst också uppmärksamhet vid tröskelns form. En tröskel med skarpa kanter är svår att ta sig över.

## Sovrum och sovutrymmen

I **sovrum och sovutrymmen** ska dimensioneringen av hjälpmedel beaktas individuellt och det ska vara möjligt att assistera den boende runt sängen. Centralen för statligt stött bostadsbyggande rekommenderar inte att lyftskenor monteras i taket då de upplevs som institutionsliknande. Det ska gå att assistera den boende med hjälp av mobila lyftanordningar. För att använda sådana anordningar behövs mycket utrymme.

## Hissar

Användningen av hjälpmedel ska beaktas vid dimensioneringen av hissar enligt följande:

- Rullstol/gånghjälpmedel dimensioner, rekommendation 1 500 × 1 500 mm, (min. 1 100 × 1 400 mm)
- Bårtransport, rekommendation 1 200 × 2 300 mm (min. 1 100 × 2 100 mm)

## Trappor och trapphus

I objekt för specialgrupper ska trappor alltid **vara raka och ha ett vilplan** och trapphuset ska få dagsljus. Belysningen ska vara bländfri och kraftiga förändringar i ljusets intensitet ska undvikas. Eventuella nivåskillnader och ramper ska märkas ut med kontrastfärger så att det är tryggt att röra sig. Den artificiella belysningen ska vara jämn.



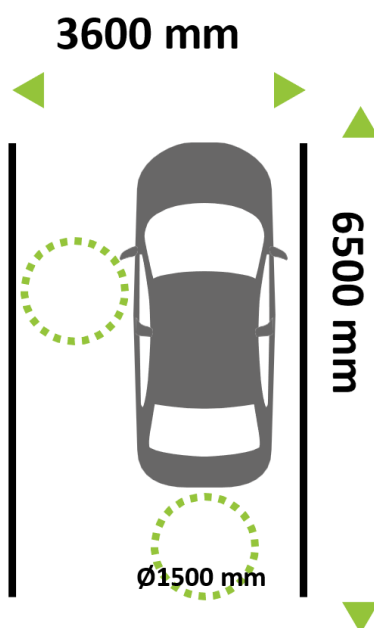
**Figur 5.** Ljust trapphus

## Utomhusområden

Även byggnadens utomhusområden ska vara tillgängliga, såsom hela sträckan från tomtens gräns till bostaden. Detta ska beaktas vid valet av tomt. Tomter med terräng som inte lämpar sig för en specialgrupp ska inte väljas.

## Parkeringsplatser

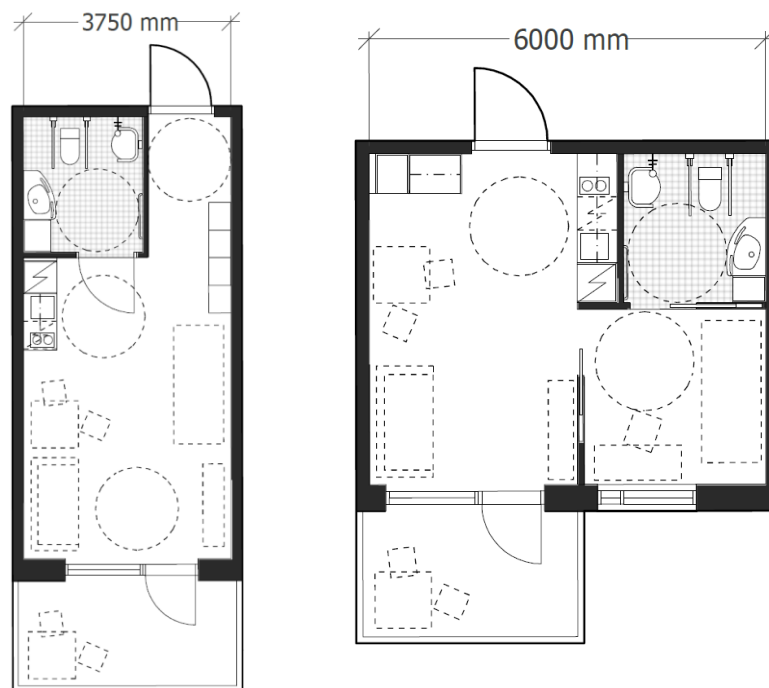
Tillgängliga parkeringsplatser (3 600 × 5 000 mm) ska ordnas för varje byggnad nära entrén.



Figur 6. Dimensionering av en tillgänglig parkeringsplats.

## 8.5 Bostadens storlek

**Centralen för statligt stött bostadsbyggande finansierar endast fullstora bostäder** med alla funktioner som hör till boendet, det vill säga tillräckliga utrymmen för vila, tvätt och matlagning. **Bostadens minimistorlek är 30 m<sup>2</sup> i regioner med minskande befolkning.** I kommuner med befolkningstillväxt kan minimistorleken på en bostad på 25 m<sup>2</sup> godkännas. Det är lättare att hyra ut större och bättre utrustade bostäder i andra hand om användningen av dem som bostäder för specialgrupper upphör. Rekommendationen för bostäder på 30 m<sup>2</sup> är att bygga ett kök eller åtminstone göra en reservering för kök. Observera att antalet hjälpmedel ökar behovet av utrymme.



**Figur 7.** En bred bostad gör det möjligt att bygga en sovalkov.  
En smal bostad blir rörformad och svår att möblera.

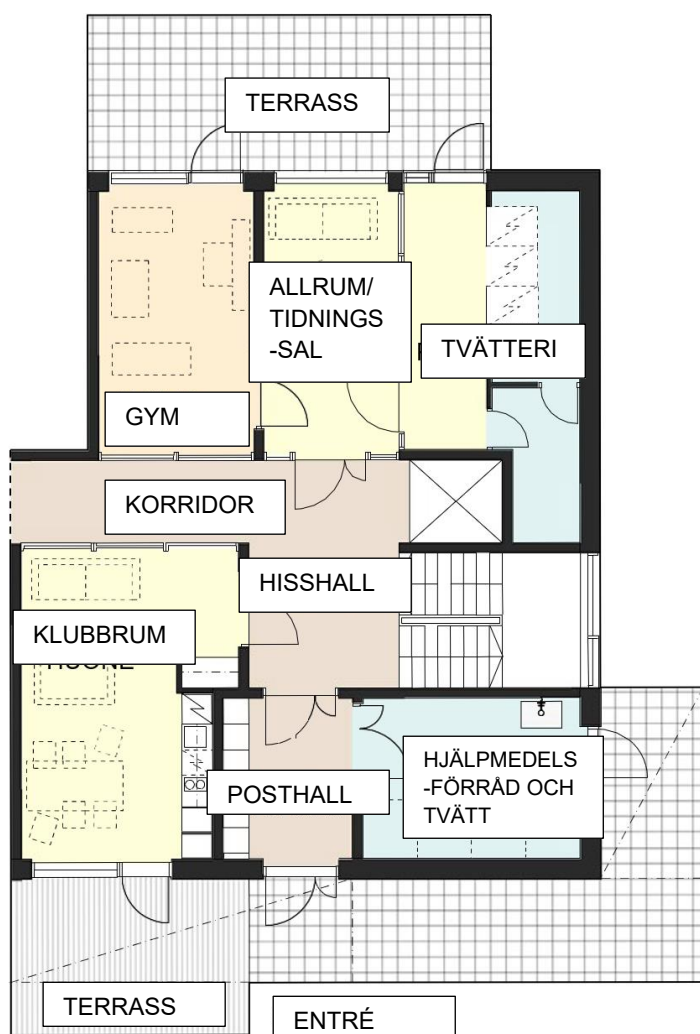
Vid planeringen av bostäder för specialgrupper beaktas både användarens individuella behov och bostadens anpassningsbarhet för olika typer av boende. Utgångspunkten är att en större bostad gör det möjligt att använda den mångsidigare och inreda den mer flexibelt. Boendefunktionerna ska kunna avskiljas till separata utrymmen antingen med väggar eller möbler.



**Objekt av typen gruppheim ska inte längre byggas. I stället byggs bostadsgrupper som består av fullstora bostäder.**

För studentbostäder är bostadens minimistorlek 16 m<sup>2</sup>. Vid användning av minimistorleken ska de gemensamma lokalerna göras mångsidiga så att de ersätter de kvadratmetrar och funktioner som saknas i bostaden.

**Vid dimensioneringen av storleken på bostaden för specialobjekt ska den boendes hyresbetalningsförmåga beaktas.** Det kan vara omöjligt att ensam betala hyran för bostäder som anvisats ett par, om sambon avlider eller flyttar bort. Vid bedömningen av hyresnivån hjälper det att beakta maximibeloppet av det bostadsbidrag för pensionstagare som FPA beviljar. [Bostadsbidrag för pensionstagare: Privatpersoner \(FPA\)](#)



**Figur 8.** Exempel på ett sätt att placera gemensamma lokaler vid entrén för att stödja gemenskap. Glasväggar gör det möjligt att se från ett rum till ett annat.

## 8.6 Anvisningar som gäller alla specialgrupper



- **Beakta anpassningsbarheten**, till exempel kan en del av bostäderna tas i bruk som servicelokaler vid behov, bostäder kan slås samman (reserveringar för dörröppning), behoven kan förändras under byggnadens livscykel.



- Man ska undvika institutionsliknande förhållanden, exempelvis alltför långa korridorer och brist på privatliv.



- Bostäderna ska vara fullstora bostäder, det vill säga varje bostad ska ha egen toalett och tvätttrum samt kök och sovutrymme.



- Sprinklersystem installeras i bostäderna om kommunens byggnadstillsyn kräver det (objektets framtida användningsändamål och målgrupp bör nämnas).



- Centralen för statligt stött bostadsbyggande rekommenderar att luftkonditionering i byggnaden, åtminstone ska det finnas reservering för luftkonditionering i planeringen.



- Tillgängliga gemensamma lokaler som stöder gemenskap placeras centralt, exempelvis i anslutning till entrén (bastuavdelning, klubbрум, tvätter/torkrum, gym för äldre).



- Tillräckliga förvaringsutrymmen vid entrén (t.ex. förråd för utomhusutrustning och hjälpmedelsrum), tvätttrum för utomhusutrustning och laddningsmöjlighet för elektroniska hjälpmedel.



- Objekten byggs i närheten av service, max. 500 m.
- Varje bostad har en tillgänglig balkong/terrass i anslutning till bostaden.



- Servicelokaler enligt behov, rimligt antal med tanke på kostnaderna.



- Koncentrationer av boende för specialgrupper ska undvikas.



- På gården ska biltrafiken och gångtrafiken vara tydligt åtskilda.



- Beredskap för laddning av elbilar ska finnas.

## 8.7 Äldre

Olika objekt planeras för de äldre utifrån plan- och utrustningslösningar:

- seniorobjekt
- gemenskapsboende
- lösningar för serviceboende med heldygnsomsorg.

I planeringen ska man gynna mångsidiga lösningar där bostäderna vid behov kan byggas om till servicelokaler och vice versa.

**Lösningar av typen grupphem ska undvikas. I stället ska bostadsgrupper som består av fullstora bostäder byggas.** För stora grupper ska undvikas. För varje bostadsgrupp ska det finnas ett tillräckligt antal egna gemensamma lokaler.



**I planeringslösningarna bör man också beakta ibruktagandet av olika välfärdsteknologiska applikationer.**

## 8.8 Personer med intellektuell funktionsnedsättning

Bostäderna för personer med intellektuell funktionsnedsättning ska i regel motsvara normala fullstora bostäder. I planeringen av objekten betonas anpassningsbarhet och möjliggörande av stöd enligt behov.

Bostäderna ska helst planeras som en del av det normala grannskapet och i mån av möjlighet placeras på olika håll i området. Beroende på behovet av stöd kan små helheter med högst 15 bostäder genomföras. Om en grupp är en del av ett höghuskvarter där det också finns annat boende kan den maximala storleken vara 20 självständiga bostäder och åtminstone en del av bostäderna ska vara spridda (satellitbostäder). Antalet bostäder kan också vara mindre än 15 om de boende behöver mindre enheter. Om en enhet byggs som en del av ett vanligt hyreshus, kan enhetens storlek vara högst 20 procent i förhållande till de vanliga bostäderna.

I boenden för personer med intellektuell funktionsnedsättning ska man **undvika institutionsliknande förhållanden och stora koncentrationer**. Centralen för statligt stött bostadsbyggande finansierar inte blandade objekt med olika specialgrupper. Gamla eller befintliga institutioner är i regel olämpliga boendemiljöer.

## 8.9 Autismspektrumet

I bostäder för personer på autismspektrumet är det viktigt med individuell planering där de boendes personliga krav beaktas. Den variation som finns inom diagnosen är mycket omfattande, så det är inte möjligt att ge allmängiltiga anvisningar.

Stora gruppstorlekar ska undvikas (högst 4–7 bostäder) och i planeringen betonas så kallade övergångsutrymmen som möjliggör trygga förflyttningar och integritet för de boende. Ett exempel på ett övergångsutrymme är ett vindfång framför entrén eller något annat utrymme som gör det möjligt att tryggt och skyddat förflytta sig till en offentlig lokal. Bostäderna kan också ha två dörrar/rutter eller en förbindelse till balkongen/terrassen.

Beroende på de boende kan materiallösningar som är mer hållbara än normalt vara nödvändiga.

## 8.10 Studerande, ungdomar och unga med särskilda behov

Studentbostäder skiljer sig från andra statsstödda bostadsformer för specialgrupper då de är tillfälliga. Därför är de i huvudsak befriats från tillgänglighetskraven. Enligt tillgänglighetsförordningen ska dock minst fem procent av studentbostäderna planeras så att de är tillgängliga med beaktande av dimensioneringen som baserar sig på fritt utrymme med en diameter på 1 500 mm. För ombyggnadsobjekt tillämpas prövning från fall till fall på objektets villkor.

I boendet betonas gemensamma lokaler som bör vara lättillgängliga. Lokalerna kan också stödja uppkomsten av gemenskap genom glasväggar och lokalernas placering. Typiska behov av gemensamma lokaler är tvätteri och torkrum, bastuavdelning och klubbрум.



**I anslutning till de gemensamma lokalerna ska det finnas en tillgänglig toalett och tvättrum som kan nås via en förbindelseled inne i byggnaden.**

Minimistorleken på studerandebostäder är 16 m<sup>2</sup> inklusive badrum. Bostäderna behöver inte ha balkonger.

Boenden för ungdomar och unga med särskilda behov kan enligt användarnas behov tillämpa samma regler som studerandebostäder.

## 8.11 Rehabiliteringsklienter inom mentalvården

Bostäderna för rehabiliteringsklienter inom mentalvården ska i regel vara vanliga, fullstora bostäder med utrymmen för alla boendefunktioner. Det är mycket viktigt att undvika att placera denna grupp i stora koncentrationer, att blanda den med andra specialgrupper och att placera den separat från samhällsstrukturen.

Bostäderna ska helst vara naturligt belägna som en del av det övriga byggnadsbeståndet, eventuellt spridda. Objektens maximala storlek är 15 bostäder.

## 8.12 Rehabiliteringsklienter inom missbrukarvården, bostadslösa

I bostadsplaneringen för bostadslösa och rehabiliteringsklienter inom missbrukarvården betonas olika sociala lokaler. Utgångspunkten är att bostäderna ska vara dimensionerade som vanliga fullstora och tillgängliga bostäder. Stora koncentrationer ska undvikas och mindre objekt ska prioriteras.

Vid placeringen av bostäderna ska man beakta integrationen med normalt boende. Objekten ska inte placeras separat från samhällsstrukturen eller annars på dåliga platser "skyddade från insyn". Motstånd mot byggandet av specialboenden kan bäst förebyggas genom omsorgsfull planering som beaktar miljöns skala.

## 9 Ombyggnad

Investeringsunderstöd för specialgrupper kan också beviljas för ombyggnad om **det har gått minst 20 år sedan objektet färdigställdes eller sedan föregående ombyggnad.**

Om objektet delvis har byggts om under de senaste 20 åren kan finansiering från Centralen för statligt stött bostadsbyggande inte riktas till redan ombyggda byggnadsdelar, men ombyggnad av ännu oreparerade byggnadsdelar kan finansieras. Ett undantag från detta är objekt som medför hälsorisker och som har akuta reparationsbehov. För sådana objekt är tidsgränsen 15 år från färdigställandet eller föregående ombyggnad.

Ombyggnaden ska grunda sig på omsorgsfull kännedom om den byggnad som ska repareras och inhämtande av utgångsuppgifter. **Man ska alltid låta göra en grundlig bedömning av byggnadens skick och dessutom genomföra alla nödvändiga tilläggsundersökningar för att utreda konstruktionernas skick.** Till Centralen för statligt stött bostadsbyggande ska utöver dessa också lämnas ritningar över objektets nuläge och planerade ändringar.

När finansiering beviljas tar man ställning till lokalernas lämplighet för målgruppen. Målet ska alltid vara att förbättra tillgängligheten. Byggnad av hiss, byggnad av olika ramper och avlägsnande av trösklar samt montering av nödvändiga stödräcken rekommenderas alltid. Om ombyggnaden till sin omfattning och sitt pris motsvarar nybyggnad tillämpas bestämmelserna om storleken på nyproduktion med beaktande av särdragen hos det objekt som ska repareras.

Reparationskostnaderna för objekten och lånet får inte bli för höga i förhållande till priset på motsvarande nyproduktion och jämfört med prisnivån i regionen. Eventuella befintliga lån beaktas i granskningen. Det centrala är att boendekostnaderna efter reparationen inte blir för höga. Vid bedömningen av rimligheten utnyttjas det ortsspecifika maximibeloppet för bostadsbidrag för pensionstagare: [Bostadsbidrag för pensionstagare: Privatpersoner \(FPA\)](#)

## 10 Indelning av lokaler

Till Centralen för statligt stött bostadsbyggande skickas i samband med delbeslutet en lokalförteckningsblankett i Excel-format där objektets alla lokaler listas enligt användargrupp och stödklass. [Ladda ner blanketten: Förteckning över projektets alla planerade lokaler \(xlsx, varke.fi\)](#)

**Följande uppgifter ska framgå av lokalförteckningen för varje lokal:**

- lokalens nummer (samma som på ritningarna)
- lokalens storlek i kvadratmeter (avrundning enligt standarden SFS 5139, *det vill säga ytan anges i kvadratmeter som hela tal. Ytor under 100 m<sup>2</sup> anges dock som decimaltal med 0,5 m<sup>2</sup> noggrannhet*)
- lokalens namn.

**I Excel-tabellen grupperas lokalerna enligt den huvudsakliga användaren enligt följande:**

- **Bostadsrum** = bostäder, ytan anges som lägenhetsyta
- **Gemensamma vistelselokaler** = lokaler som står till de boendes förfogande utanför bostaden, t.ex. klubbrum, gym, bastu, entréhall, matsal, vardagsrum
- **Servicelokaler** = lokaler som personalen behöver för att producera service, till exempel kontor, utdelning av läkemedel, tvätteri, kök, personalrum
- **Övriga lokaler som stöds** = andra än ovannämnda lokaler, till exempel korridorer, tekniska utrymmen, trapphus, lager
- **Lokaler som inte stöds** = affärslokaler eller andra motsvarande lokaler som används av utomstående och för vilka någon annan betalar hyra.

Lokalerna grupperas enligt användare och/eller stödklass. Om det exempelvis i ett servicehus finns bostäder som hör till olika stödklasser anges de lokaler som hänförs sig till dem separat i förteckningen.

En byggnads lokaler kan ibland också ha utomstående användare. Exempelvis kan matsalen eller gymmet användas i större utsträckning. Då ska alla kostnader för lokalerna i fråga inte hänföras till hyrorna för de boende i huset, utan de ska graderas i förhållande till olika användares användning. Detta kan göras till exempel genom att presentera fördelningen av lokalens användning procentuellt.

Affärslokaler eller därmed jämförbara lokaler som endast är i utomstående bruk och som inte anknyter till boendet omfattas inte av finansieringen, utan de ska finansieras med separat finansiering.

# 11 Användning av e-tjänsten vid ansökan om räntestödslån och understöd

Investeringsunderstöd och räntestödslån för bostäder för specialgrupper söks i e-tjänsten vid Centralen för statligt stött bostadsbyggande.

Mer information om e-tjänsten och dess anvisningar: [E-tjänst \(varke.fi\)](#)

[Gå till e-tjänsten \(ara-asiointi.fi\)](#)

Ansökningar om reservering som gjorts i e-tjänsten **skickas automatiskt till den kommun där projektet är beläget för utlåtande**. Efter kommunens utlåtande tas ansökan upp till behandling vid Centralen för statligt stött bostadsbyggande.

## 11.1 Inloggning i tjänsten

För att du för din sammanslutnings räkning ska kunna logga in i e-tjänsten för att ansöka om investeringsstöd och räntestödslån för specialgrupper behöver du en Suomi.fi-fullmakt med namnet **Ansöka om stöd för bostadsproduktion**.

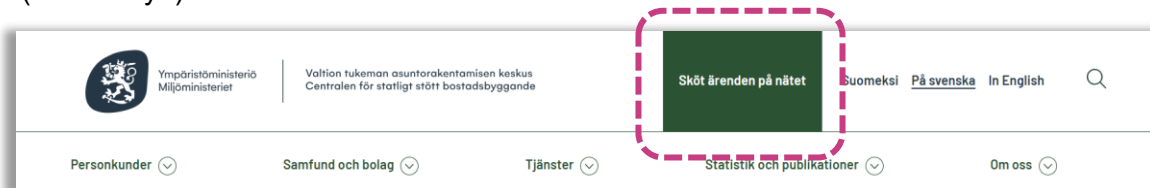
Bekanta dig vid behov med anvisningarna och fullmaktskoderna för fullmakten:

- [Anvisningar för Suomi.fi-fullmakter](#)
- Fullmaktskoder och beskrivningar av dem som ska användas för att sköta ärenden vid Centralen för statligt stött bostadsbyggande:

[Suomi.fi-fullmakter för att sköta ärenden för en sammanslutnings räkning \(varke.fi\)](#)

## Så här loggar du in i tjänsten

1. Gå
  - a. direkt till [e-tjänsten för Centralen för statligt stött bostadsbyggande](#) (gå direkt till punkt 4 i denna anvisning) eller
  - b. gå till webbplatsen [varke.fi](#)
2. Välj **Sköt ärenden på nätet** i menyn högst uppe på Varke.fi startsidan (stödmenyn).



3. Välj alternativet **Ansök om räntestödslån och investeringsunderstöd för specialgrupper** under rubriken "E-tjänster för samfunds- och bolagskunder" på sidan som öppnas.

## Sköt ärenden på nätet

Du kan sköta de flesta ansökningsärenden snabbt och säkert på nätet. Logga in på våra e-tjänster med bankkoder, certifikatkort eller mobilcertifikat. Andra än personkunder behöver vanligtvis en Suomi.fi-fullmakt för att sköta ärenden.

### E-tjänster för personkunder

|                                                   |   |
|---------------------------------------------------|---|
| Ansök om understöd för personkunder               | ↗ |
| Ansök om ordningsnummer för en bostadsrättsbostad | ↗ |

### E-tjänster för samfunds- och bolagskunder

|                                                                     |   |
|---------------------------------------------------------------------|---|
| Ansök om understöd för husbolag och andra fastighetsbolag           | ↗ |
| Ansök om räntestödslån och investeringsunderstöd för specialgrupper | ↗ |
| Övriga tjänster för ägare av statligt stödda bostäder               | ↗ |
| Ordningsnummerregistret för bostadsrättssamfund                     | ↗ |

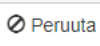
4. När du har kommit till e-tjänstens startsida, klicka på knappen **Logga in med Suomi.fi-identifikation**.
5. Logga in i tjänsten med dina egna bankkoder, mobilcertifikat eller ett chipförsedd identitetskort.

## 11.2 Fylla i ansökan



Observera att du kan komplettera ansökan stegvis i e-tjänsten. Spara ansökan som halvfärdig med de uppgifter du redan fyllt i genom att klicka på knappen **Spara som halvfärdig**.





Kom ihåg att spara blanketten så att ditt arbete inte går till spillo!

## Så här fyller du i ansökan

- När du har loggat in i e-tjänsten, välj den lånetyp du vill söka bland ansökningsalternativen:
  - Räntestödslån 40 år, nyproduktion eller**
  - Räntestödslån 30 år, ombyggnad.**
- Klicka på **Sök** (eller på finska "Hae").

| Hakemusasiat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Korkotukilaina 40 vuotta, uudistuotanto</b></p> <p>Korkotukilaina vuokra-asuntojen, asumisoikeustalojen ja osaomistustalojen rakentamiseen.</p> <p>Erityisryhmien vuokra-asuntojen rakentamiseen liittyvä erityisryhmien investointiavustuksen varaushakemus avautuu korkotukilainahakemukselle, kun hakemuksen alussa hankemuodoksi valitsee erityisryhmien vuokratulo. Varsinaista investointiavustusta haetaan osapäättöshakemuksen yhteydessä erillisellä investointiavustushakemuksella, joka avautuu korkotukilaina-asian koontinäytölle ehdollisen varauspäätöksen jälkeen.</p> <p>MAL-alueiden tavallisten vuokra-asuntojen uudistuotantohankkeeseen liittyvää käynnistysavustusta haetaan erillisellä hakemuksella, joka avautuu korkotukilaina-asian koontinäytölle osapäättöksen jälkeen.</p> |    |
| <p><b>Korkotukilaina 30 vuotta, perusparannus</b></p> <p>Korkotukilaina vuokra-asuntojen, asumisoikeustalojen ja osaomistustalojen perusparantamiseen.</p> <p>Erityisryhmien vuokra-asuntojen perusparantamiseen liittyvä erityisryhmien investointiavustuksen varaushakemus avautuu korkotukilainahakemukselle, kun hakemuksen alussa hankemuodoksi valitsee erityisryhmien vuokratulo. Varsinaista investointiavustusta haetaan osapäättöshakemuksen yhteydessä erillisellä investointiavustushakemuksella, joka avautuu korkotukilaina-asian koontinäytölle ehdollisen varauspäätöksen jälkeen.</p> <p>Mahdollisesti hankkeeseen liittyvää energia-avustusta haetaan Uusi hakemus -kohdasta löytyvällä erillisellä energia-avustushakemuksella.</p>                                                         |  |

- Välj i rullgardinsmenyn *Kommun där projektet är beläget* den kommun där det nya projektet ska genomföras.
- I rullgardinsmenyn *Projekttyp* väljer du **Hyreshus för specialgrupper** om du ansöker om ett objekt som är förknippat med investeringsunderstöd för specialgrupper.
- När du har valt **Hyreshus för specialgrupper** som projekttyp hittar du punkten **Investeringsunderstöd** längre fram i blanketten.
  - Om du inte hittar punkten Investeringsunderstöd, upprepa punkt 3 i denna anvisning**
- Under Bostadslägenheter i ansökan väljer du objektets rätta uppgifter i följande rullgardinsmenyer:
  - Användargrupp** (till exempel äldre)

- **Lägenhetstyp** (till exempel enrummare)
- **Boendeform** (till exempel Gemenskapsboende)

Om det är fråga om ett hybridobjekt, det vill säga det finns flera boendeformer i samma hus, klicka på knappen **Lägenhetstyp** och anteckna uppgifterna om dem. Varje lägenhetstyp måste läggas till separat.

**Exempel:**

*Objekt med x st. seniorbostäder, x st. bostäder för gemenskapsboende och x st. bostäder för serviceboende med heldygnsomsorg för att få fram rätt **sammanlagt antal** bostäder och rätt lägenhetstyper.*

7. Punkten *Objektets användare och serviceproduktion* kan fyllas i först när man vet vem som producerar servicen för objektet: välfärdsområdet eller en privat serviceproducent.

- Om det är fråga om ett vanligt hyreshus och det inte är fråga om boende enligt socialvårdslagen, kan servicen för de boende ordnas av den som ansvarar för serviceproduktionen (välfärdsområde) eller den boende själv. Alternativt kan servicen ordnas på det sätt som används i regionen (till exempel med servicesedel, varvid den boende själv kan välja producent). Klicka på **Ta bort serviceproducent** (eller på finska Poista palveluntuottaja).

Kohteen käyttäjät ja palveluiden tuottaminen

Palveluntuottajan nimi

✖ Poista palveluntuottaja

+ Lisää palveluntuottaja

Kohteen käyttäjät ⓘ

Palvelujen tuottaminen ⓘ

Hoitohenkilökunnan määrä

Muun henkilökunnan määrä

8. Fyll i punkten *Understöd som söks enligt specialgrupp* och motsvarande punkt i ansökan om räntestödslån.

#### Haettava avustus erityisryhmittäin

Tiedot täytetään eri käyttäjäryhmittäin ja tukiluokittain. Hankkeen kustannukset tulee myös jakaa käyttäjien käyttämien palvelutilojen kustannukset ja asukkaiden käyttämien tilojen kustannukset. haetun avustuksen kokonaissumman automaattisesti. Tarkista, että avustuslomakkeen tiedot vastaav

|                                                                                                                                              |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Käyttäjärühmän nimi *                                                                                                                        | Asumismuoto ? |
| <div><div></div><div></div><div>Asuminen</div><div>Ikääntyneet</div><div>Opiskelijat</div><div>Nuoret</div><div>Kehitysvammaiset</div></div> | <div></div>   |

9. I punkten *Understöd totalt* bestäms den slutliga understödsprocenten utifrån plan- och utrustningslösningarna. Den kan vara en annan än den understödsprocent du har ansökt om.

#### Avustus yhteensä (€)

Tuettavat tilat yhteensä (m<sup>2</sup>)

0,00

Avustettavat kustannukset yhteensä (€)

0,00

Avustus yhteensä (€)

0,00

Avustusprosentti yhteensä (%)

0,00

10. Det lönar sig att svara på punkten *Välfärdsområde* först när ärendet har behandlats av välfärdsområdet. Projektet framskrider inte utan dokumenten från behandlingen.

11. I fältet **Tilläggsuppgifter om välfärdsområdets behandling** kan du anteckna vem som har behandlat ärendet (till exempel välfärdsområdesstyrelsen), behandlingsdatum och paragraf.

### Hyvinvointialue

Puoltaako hyvinvointialue kohteen toteutumista?

Sitoutuuko hyvinvointialue vuokraamaan kohteen asuntoja?

Onko hanke käsitelty hyvinvointialueen hallituksessa? ⓘ

Onko kohde hyvinvointialueen investointisuunnitelmassa?

Lisätietoja hyvinvointialueen käsittelystä

12. Bifoga bilagor.

**OBS! Bifoga också ett protokollsutdrag samt ett eventuellt separat utlåtande över välfärdsområdets behandling.**

### Liitteet

Pitkän kirkotukilainan hakemuksen käsittelyä varten liitä liitteeksi rästittut dokumentit. Nimeä liitettävät tiedostot sisältöä kuvaavilla nimillä, esimerkiksi pääpiirustukset tai tontin kauppakirja. Muista tarkistaa, että tarvittavat liitteet ovat liitetty mukaan ennen hakemuksen lähetystä.

Liitteiden suositeltu kokorajoitus on yhteensä 15 megatavua (Mt), muuten hakemuksen lähetys ei välttämättä onnistu.

☐ Tontin käyttösuunnitelma (1:500 tai 1:200)

☐ Asemakaavaote

☐ Tavoitehintalaskelma

☐ Luettelo hankkeen kaikista suunnitelluista tiloista (excel)

☐ Esisopimus omistajuuden siirrosta ARA-yhteisölle ⓘ

☐ Kirjallinen kunnan lausunto ⓘ

☐ Jos hankkeen suunnittelu on jo edennyt, niin liitä olemassa olevat suunnitelmat hakemukselle

☐ Muut varaushakemuksen liitteet ⓘ

Lisää tiedosto

Ei valittuja tiedostoja.

13. Innan du skickar in ansökan ska du **kontrollera att du har fyllt i alla nödvändiga uppgifter i ansökan samt bifogat de bilagor som begärs.**

- Med tanke på en smidig behandling är det viktigt att alla dokument lämnas in i samband med ansökningarna. Mellan



finansieringsprocessens faser (1–4) är det inte nödvändigt att lämna in separata dokument om detta inte har avtalats separat med den finansieringshandläggare som behandlar projektet.

- I fråga om projekt med långfristigt räntestöd ska du kontrollera att en årsanmälan om lånesökande och en eventuell koncern har gjorts i e-tjänsten vid Centralen för statligt stött bostadsbyggande och att de senaste reviderade boksluten har lämnats in.

14. Komplettera ansökan inom utsatt tid om projektet får en begäran om komplettering av en uppgift som saknas. Centralen för statligt stött bostadsbyggande fortsätter behandlingen av projektet först när alla nödvändiga uppgifter och dokument har lämnats in.

